PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Ottawa[1]

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

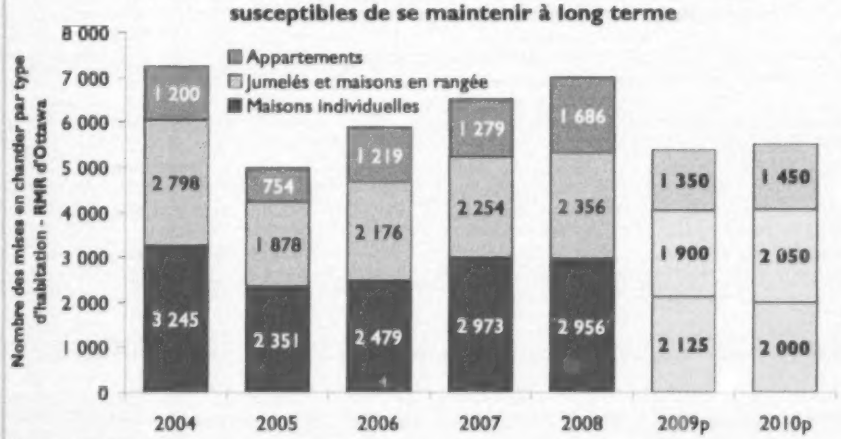
Marché du neuf

La construction résidentielle va ralentir pour s'ajuster aux besoins de la population

Après avoir atteint en 2008 un sommet inégalé depuis quatre ans, et compte tenu de l'incertitude actuelle sur les plans économique et financier, le marché des logements neufs de la RMR d'Ottawa s'affaiblira en 2009. Le stock des habitations invendues est demeuré nettement inférieur à la moyenne observée au cours des 20 dernières années, ce qui écarte la nécessité de très fortes corrections. Néanmoins, le ralentissement de la croissance de l'emploi et le repli du marché de la revente, même si celui-ci est encore caractérisé par une compétitivité des prix, se traduiront aussi par un

Figure 1

La construction résidentielle se dirige vers des niveaux plus susceptibles de se maintenir à long terme



Source : SCHL

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 **Marché du neuf**

3 **Marché de la revente**

4 **Aperçu économique**

7 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

transfert moins important de la demande vers le marché du neuf. On s'attend à ce que 5 375 habitations soient commencées cette année, soit 23,2 % de moins qu'en 2008. Puis, on devrait assister à une reprise en 2010, à mesure que l'activité économique se stabilisera.

Les prévisions actuelles sont donc prudentes et elles inspirent un optimisme modéré. La construction résidentielle continue de bien se porter dans la capitale nationale, et elle subira par conséquent un ajustement cyclique normal à la baisse. De ce fait, le rythme des mises en chantier sera plus modéré en 2009 et en 2010, et celles-ci atteindront des niveaux plus susceptibles d'être maintenus, compatibles avec les facteurs économiques fondamentaux et les besoins de la population.

Le segment des maisons individuelles subira la correction la plus importante

La forte demande de maisons individuelles neuves observée récemment connaîtra la contraction la plus marquée en 2009, car les ménages d'Ottawa préféreront des logements plus abordables situés dans de grands ensembles résidentiels. La prudence accrue des accédants à la propriété, un effet de richesse négatif causé par les pertes sur actions essuyées par les baby-boomers et le fait que les habitations coûteuses sont devenues moins abordables sont les principaux facteurs qui entraîneront un relâchement de la demande en 2009 et en 2010.

Au cours des deux dernières années, la construction de maisons individuelles a nettement devancé les tendances fondamentales à long terme relatives à démographie. De ce fait, les mises en chantier de maisons individuelles atteindront un niveau plus modéré en 2009, soit 2 125 unités, ce qui représente un recul de 28,1 % par rapport à 2008. Par conséquent, le rythme de progression du prix moyen des maisons individuelles neuves devrait ralentir quelque peu, tout en restant positif. En effet, le prix moyen devrait monter de 0,5 % seulement pour s'établir à 411 000 $.

Les accédants à la propriété continueront de préférer les maisons en rangée situées en banlieue

Puisque la part que représentent les habitations individuelles dans le total des mises en chantier est en voie de tomber à moins de 40 %, et ce, pour la deuxième fois depuis le début des années 1980, la construction va ralentir dans les banlieues populaires fortement axées sur les immeubles résidentiels de faible densité. Les maisons en rangée deviendront alors un substitut de plus en plus attrayant, particulièrement pour les accédants à la propriété.

Grâce à l'attrait de la vie en banlieue et à l'amélioration récente de l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant, la demande de maisons en rangée demeurera robuste. Par conséquent, 1 700 habitations de ce type seront bâties en 2009, soit 20,7 % de moins que l'année dernière, mais beaucoup plus que dans le passé. Tandis que les mises en chantier de maisons individuelles baisseront encore modérément en 2010, la modification de la demande de logements fera en sorte que la construction de maisons en rangée progressera plus rapidement que pour tous les autres types d'habitations.

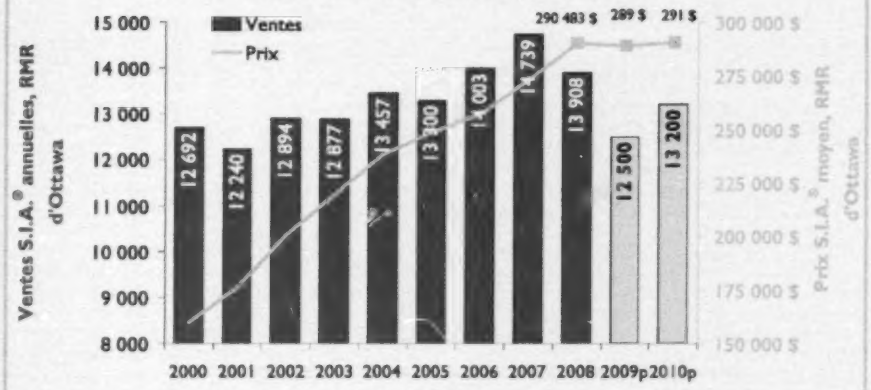
Les mises en chantier d'appartements en milieu urbain arriveront en tête en 2009

Les jeunes professionnels et les baby-boomers qui prennent rapidement leur retraite sont de plus en plus nombreux à se trouver aux prises avec une nouvelle réalité économique difficile. De même, l'instabilité sans précédent du prix du pétrole et l'inquiétude grandissante au sujet de la durabilité de l'environnement ont changé à jamais la perception des gens à l'égard des longs déplacements pour aller au travail et en revenir. Ces facteurs contribueront à maintenir en 2009 et en 2010 la forte demande d'appartements neufs – plus abordables –, particulièrement de logements en copropriété situés près du centre-ville d'Ottawa.

Compte tenu de l'incertitude économique actuelle et du fait que les mises en chantier d'appartements ont atteint en 2008 leur plus haut niveau des six dernières années, les prévisions demeurent optimistes en ce qui concerne la construction de ce type de logements. Au total, il se commencera 1 350 unités en 2009, chiffre inférieur de 19,9 % au résultat correspondant de l'année dernière, mais bien supérieur aux moyennes observées dans le passé. En 2010, on assistera à une remontée sensible des mises en chantier d'appartements.

Figure 2

Le prix de revente moyen diminue légèrement tandis que les ventes fléchissent



Source : chambre immobilière d'Ottawa, prévisions de la SCHL

Marché de la revente

Le marché de la revente sera équilibré tout au long de 2009

La relative résistance d'Ottawa aux bouleversements macroéconomiques a été confirmée une fois de plus. En effet, c'est le dernier des principaux centres urbains à souffrir d'un ralentissement de l'activité sur le marché de la revente, et ce recul a été beaucoup moins grave qu'ailleurs. Après avoir connu un quatrième trimestre difficile en 2008, le marché de la revente de la région de la capitale nationale restera équilibré pendant la majeure partie de l'année 2009. De ce fait, les ventes d'habitations existantes fléchiront de 10,1 % en 2009 pour atteindre 12 500. Il s'agit d'un résultat légèrement inférieur à la moyenne sur dix ans, mais toujours solide d'un point de vue historique.

À mesure que l'activité économique s'engagera dans la voie d'une reprise graduelle à l'échelle nationale et mondiale, on assistera à une remontée des dépenses de consommation soutenue par l'abordabilité accrue des logements, ce qui stimulera la demande d'habitations pour propriétaire-occupant en 2010.

La croissance du prix de revente moyen décline

Les prévisions relatives à la dynamique du marché vont dans le sens d'une variation presque nulle du prix de revente moyen. En 2009, ce prix s'établira à 289 000 $ et il sera inférieur de 0,5 % seulement au sommet atteint l'année dernière. Ces prévisions concordent avec les conditions d'un marché équilibré, sur lequel le prix moyen augmente habituellement à un rythme similaire au taux d'inflation. Pour 2010, les prévisions demeurent modérément optimistes : le prix de revente moyen devrait monter légèrement, à mesure que les perspectives d'une reprise économique atténueront les préoccupations liées à l'incertitude actuelle.

Les acheteurs disposeront d'un choix accru d'habitations

Le fait que les ménages d'Ottawa jouissent d'une meilleure santé financière a certes permis aux propriétaires-occupants d'éviter de vendre leur habitation à perte. Pourtant, le repli initial du marché de la revente a été caractérisé par une diminution des ventes, et ce, malgré

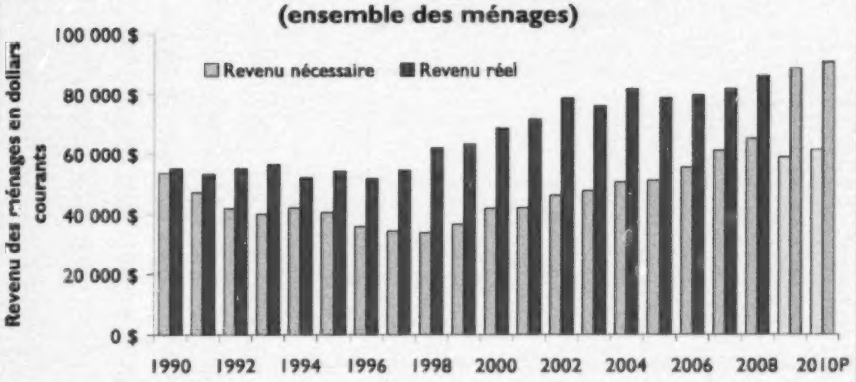
Figure 3

Le marché de la revente reste près du point d'équilibre

Source : chambre immobilière d'Ottawa
Données corrigées des variations saisonnières et prévisions calculées par la SCHL

Figure 4

Indicateur d'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants à Ottawa (ensemble des ménages)



Source : SCHL, Statistique Canada, ACI

un nombre croissant de nouvelles inscriptions. En 2009, alors que le nombre des nouvelles inscriptions reviendra à des niveaux plus susceptibles d'être maintenus, compatibles avec une demande stable, l'offre totale d'habitations existantes devrait demeurer relativement inchangée à Ottawa.

En dépit de l'incertitude économique sans précédent qui plane sur toutes les régions du Canada, les ménages prudents d'Ottawa aborderont le printemps et l'été, soit les saisons propices à l'achat d'une habitation, avec un budget plus confortable, et ils disposeront d'un choix accru d'habitations par rapport à l'année dernière. Le marché de la revente se porte bien, mais sans plus, de sorte qu'il se conclura en moyenne près d'une vente pour deux nouvelles inscriptions en 2009. En fait, ni les vendeurs ni les acheteurs ne seront avantagés lors des négociations, ce qui semble indiquer que le marché de la revente se portera bien et que le niveau d'activité sera susceptible de se maintenir à long terme.

Les secteurs où les logements sont plus abordables seront favorisés

Bien que les intentions d'achat d'habitations demeurent relativement fermes, la fragilité du contexte économique actuel incitera les ménages à rester modérément prudents lorsqu'ils décideront d'acquérir une propriété. Par conséquent, la demande de logements à l'échelle régionale favorisera en 2009 les sous-marchés dans lesquels on trouve davantage d'habitations plus abordables. Cela signifie que les quartiers où les prix dépassent la moyenne calculée pour la ville d'Ottawa, comme le centre-ville et certaines zones de banlieue où la densité de la population est plus faible, seront probablement parmi les plus durement touchés. Par contre, les quartiers ayant une densité résidentielle plus élevée, où l'on trouve des maisons en rangée et des immeubles d'appartements, feront face à une demande accrue. Il s'agit là d'un facteur important qui contribuera à la croissance quasi nulle des prix.

En général, la demande de logements pour propriétaire-occupant continuera d'être soutenue par la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et par une hausse moins rapide des prix. Au premier trimestre de 2009, ces deux facteurs ont entraîné une réduction de 18 % des charges réelles de remboursement d'un prêt hypothécaire, comparativement au sommet atteint au début de l'année 2008. Une telle amélioration de l'abordabilité des logements dans un marché stable qui se porte bien donnera aux premiers acheteurs de la région d'Ottawa l'occasion d'accéder à la propriété. Ces ménages constituent d'importants acteurs sur le marché, et leur comportement exercera une influence considérable sur le redressement du marché de l'habitation à Ottawa.

Aperçu économique

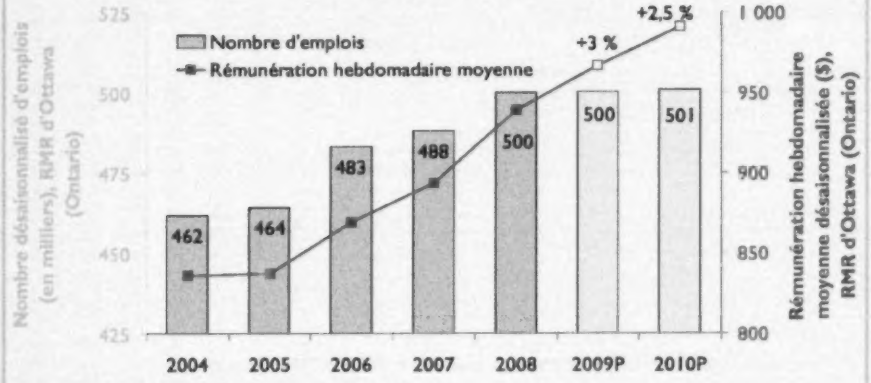
Le marché du travail se stabilisera à Ottawa en 2009

En 2009, le marché du travail échappera au ralentissement économique généralisé. La croissance de l'emploi devait ralentir, tout en restant positive. On s'attend en effet à ce que le nombre d'emplois augmente de 0,1 % par rapport au record sans précédent établi en 2008. En 2010, pendant que l'économie canadienne entamera une reprise graduelle, le marché du travail affichera un rythme de croissance similaire.

L'évolution du marché du travail étant un indicateur tardif de l'activité économique, les perspectives

Figure 5

La progression du revenu du travail ralentira à mesure que l'emploi se stabilisera



Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

concernant les emplois à temps plein demeurent modérément encourageantes, puisque ceux-ci ne diminueront que très peu par rapport au record de 2008. Les personnes âgées de 25 à 44 ans seront les plus durement touchées par le repli du marché du travail. Par contre, comme la situation sera bien meilleure pour les personnes de 45 à 64 ans, mieux établies dans leur vie professionnelle, la demande de logements ne se contractera que légèrement. La substitution de postes à temps plein par des emplois à temps partiel constitue, pour les employeurs d'Ottawa, une façon normale de chercher à atteindre des niveaux d'emploi plus susceptibles d'être maintenus à long terme, compte tenu de l'affaiblissement de la demande.

Après avoir presque touché son niveau le plus bas, le taux de chômage moyen devrait se situer à 5,5 % à la fin de 2009, puis rester relativement stable en 2010. L'augmentation du chômage sera attribuable à l'expansion de l'offre et à la stabilisation de la demande de main-d'œuvre. La bonne tenue de l'emploi à Ottawa continuera d'attirer des travailleurs, ce qui contribuera à accroître l'offre de main-d'œuvre.

Le niveau d'emploi sera maintenu grâce à l'administration publique

Comme ce fut le cas l'année dernière, le secteur de l'administration publique continuera de soutenir le marché du travail à Ottawa, mais celui-ci connaîtra une progression plus lente qu'en 2008. La vigueur de ce secteur contrebalancera la faiblesse d'autres industries cycliques, notamment la fabrication et la haute technologie. Le nombre des emplois augmentera dans le secteur de la construction, par suite de la progression des dépenses publiques consacrées aux projets d'infrastructures et de la mise en œuvre du nouveau crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire, annoncé dans le Plan d'action économique du Canada.

Actuellement, les tendances en matière d'emploi en Ontario confirment que les effets négatifs du ralentissement généralisé de l'activité économique ne se font plus sentir seulement dans le secteur des biens, mais aussi dans celui des services, en raison de l'affaiblissement de la croissance des investissements des entreprises. Dans le secteur des services, qui emploie près de la moitié de la population active d'Ottawa, la progression de l'emploi devrait rester relativement stable en 2009, car les facteurs économiques fondamentaux propres à Ottawa demeurent, dans l'ensemble, plus vigoureux que la moyenne provinciale.

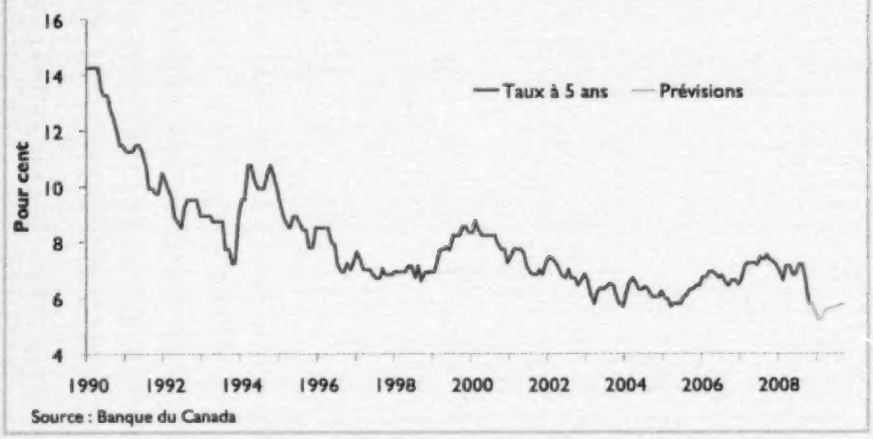
La forte hausse du revenu favorisera la migration

Puisque les employés de l'administration publique et du secteur des services sont, en moyenne, parmi les mieux rémunérés de la région d'Ottawa, l'accroissement du revenu que les ménages tirent de leur travail devrait rester ferme en 2009. La rémunération hebdomadaire moyenne, toutes industries confondues, augmentera donc plus rapidement que l'inflation, soit de 3 %, ce qui permettra à la population active d'Ottawa de conserver sa position privilégiée, c'est-à-dire d'être l'une des mieux payées parmi les grands centres urbains du Canada.

La capitale nationale offre donc une rémunération du travail élevée et stable ainsi qu'un des niveaux de vie les plus élevés du pays. Ces facteurs constitueront d'importants attraits pour les travailleurs canadiens les plus qualifiés et les plus productifs, car la sécurité d'emploi devient un avantage

Figure 6

Les taux hypothécaires resteront bas



Source : Banque du Canada

de plus en plus apprécié durant la période d'incertitude que nous traversons. Comme l'activité économique est plus stable à Ottawa, on s'attend à ce que les migrations interprovinciales et intraprovinciales résistent mieux aux tendances observées dans le reste de la province.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Resumé des prévisions RMR d'Ottawa Printemps 2009	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	14 003	14 739	13 908	12 500	-10,1	13 200	5,6
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	23 808	22 477	24 196	25 000	3,3	24 750	-1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	257 481	273 058	290 483	289 000	-0,5	291 000	0,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 480	2 973	2 956	2 125	-28,1	2 000	-5,9
Logements collectifs	3 395	3 533	4 042	3 250	-19,6	3 500	7,7
Jumelés	383	300	213	200	-6,1	200	0,0
Maisons en rangée	1 793	1 954	2 153	1 700	-21,0	1 850	8,8
Appartements	1 219	1 279	1 676	1 350	-19,5	1 450	7,4
Tous types de logement confondus	5 875	6 506	6 998	5 375	-23,2	5 500	2,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	385 729	396 762	408 991	411 000	0,5	417 000	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	351 900	364 900	369 900	371 350	0,4	375 750	1,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	3,1	1,8	1,8	0,5	-	1,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,3	2,3	1,4	1,0	-0,4	0,8	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	941	961	995	1 025	3	1 065	4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,29	0,49
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-1,42	5,94	0,30
Nombre annuel d'emplois	483 100	488 200	500 000	500 250	0,1	500 750	0,1
Croissance de l'emploi (%)	4,0	1,1	2,4	0,1	-	0,1	-
Taux de chômage (%)	5,1	5,1	4,9	5,5	-	5,5	-
Migration nette [1]	-725	1 000	1 606	2 103	-	2 459	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 et de 2008 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64313_2009_B01